

ThaiAppraisal Foundation

วารสารรายสองเดือน
มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สิน
แห่งประเทศไทย

Vol.9, No.4, July - August 2010



ชำระค่าฝากส่งเป็นรายเดือน
ใบอนุญาตพิเศษที่ 97/2545
ไปรษณีย์ยานนาวา

เอกสารไม่ถึงผู้รับ โปรดส่งคืนที่ เลขที่ 10 ถนนตรี 5 ยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

THE EXECUTIVE BOARD, 2010-2011

- CHAIRMAN** Prof.Kitti Patpongibul
- VICE CHAIRS** Mr.Klayo Thongsom
Mr.Prateep Tangmatitham
Dr.Somchao Tanthathoedtham
Ms.Wanna K. Tantakasem
- BOARD MEMBERS** Mr.Anant Piyatanti
Mr.Apichart Paphanpuwong
Mr.Ekachai Plianpoe
Dr.Kaweepoj Worayingyong
Mr.Kitisak JampahippHong
Ms.Naridtanan Palakavong
Mr.Nathapon Kongsila
Prof.Pornthep Srinarula
Mr.Pornarit Chounchaisit
Mr.Ballobh Kritayanavaj
Mr.Phairat Senachack
Mr.Soonthorn Sathaporn
Mr.Tawat Meeprasertskul
Mr.Wason Kongchantr
- PRESIDENT** Dr.Sopon Pornchokchai



ประธานกรรมการอำนวยการ: ศาสตราจารย์ชานกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล
รองประธาน: คุณแคว์ ทงสม คุณประทีป ตั้งมติธรรม
คุณวรรณ โมวินทะ ตันทเกษม นพ.สมเชาว์ ตันทเทอดธรรม
กรรมการ: ดร.กวีพจน์ วรยิ่งยง คุณกิติศักดิ์ จำปาทิพย์พงศ์
คุณณัฐพันธ์ คงศิลา คุณธวัช มีประเสริฐสกุล คุณนฤนัน ปาลกะ
วงศ์ ณ อยุธยา ศ.พรเทพ ศรีนฤกุล คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์
คุณพัลลภ กฤตยานวัช คุณไพรัตน์ เสนาจักร คุณวสันต์ คงจันทร์
คุณสุนทร สถาพร คุณอนันต์ ปิยะตันติ คุณอภิชาติ ปภาณภูวงศ์
คุณเอกชัย เปลี่ยนโพธิ์
ประธานกรรมการบริหาร ดร.โสภณ พรโชคชัย



Your Contact for the Property and Appraisal Professions in Thailand



Thai Appraisal Foundation: Thailand's Principle Member of the FIABCI

ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

เพื่อการประกอบวิชาชีพและการลงทุน

เหมาะสมสำหรับ

บัณฑิตจบใหม่ที่ต้องการทักษะเพื่อมุ่งหางานทำที่มั่นคง
จนท.ราชการ-เอกชนที่ต้องการเพิ่มพูนความรู้ตามมาตรฐานสากล
ผู้ต้องการเรียนรู้เป็นนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ฯลฯ

รู้จริง-ฝึกจริง-ทำงานได้จริงใน | สอนโดยผู้เชี่ยวชาญที่ทำประเมินมานานับสิบปี | จบแล้วมีงานเปิดรับทั้งภาครัฐ-เอกชน-สถาบันการเงิน

ฟังจากท่านผู้เคยเข้ารับการอบรมในหลักสูตรนี้



พศ.ดร.วรุณ ดันตระกูล
คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น
บอกทุกท่านได้ว่า โรงเรียนฯ และท่าน ดร.โสภณ มีความตั้งใจ
และมุ่งมั่น ที่จะถ่ายทอดความรู้เกี่ยวกับการประเมินค่า
อสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้เข้ารับการอบรม อย่างเต็มที่ ไม่มีการปิดบัง



ดร.ชาคริต ศรีสุวรรณรัตน์
ผมรู้สึกประทับใจกับหลักสูตรนี้เป็นอย่างยิ่ง นอกจากนี้ผม
ยินดีที่ได้พบและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับเพื่อนใหม่ ๆ
จากหลากหลายสถาบันและสาขาอาชีพ ที่มีความสนใจด้าน
การประเมินและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์



คุณสรสา เปียจำปา
เจ้าของ บ้านเรือนแก้ว
ที่นี่ให้ความรู้อย่างเต็มที่ เอาใจใส่ผู้เข้าเรียนทุกคนเปรียบเสมือน
เป็นคนในครอบครัวเดียวกัน หากจะหาที่เรียนดี ๆ ด้านอสังหา-
ริทรัพย์ ดิฉันคิดว่ามาเรียนที่นี่รับรองไม่ผิดหวัง คอนเฟิร์มคะ



ดร.สมบูรณ์ ชนุกธิพร
กรรมการ บริษัทริจิสตรี้ฮาร์ดแวร์ จำกัด
อาจารย์ทุกคนที่โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยล้วนแต่มี
ความเป็นมิตรและให้ความเป็นกันเอง และยังสามารทำให้
คำปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นรายการดีด้วย



คุณวิวิธ เสนาวัตร
หน.ส่วนควบคุมงานเครดิตและหลักประกัน ธ.กสิกรไทย
ประทับใจ ดร.โสภณ และอาจารย์ทุกท่าน ที่ให้ความเป็นกันเอง
กับผู้อบรม ประทับใจเพื่อน ๆ ทุกคน เป็นกันเองดี สนุก ไม่ถือ
ตัว และขอบคุณเจ้าหน้าที่ดูแลอย่างดีตลอด 10 สัปดาห์



คุณธีรภรณ์ ดิวเจริญไผ่
พว.งานประเมินหลักทรัพ์ภาคกลาง ธ.ทหารไทย
ชอบมาก ชอบหลายอย่าง เช่น การสำรวจในสถานที่จริงเพื่อ
ประเมินในรูปแบบต่าง ๆ ทั้งใน กทม.และต่างจังหวัด โดยมีรถ
บริการรับ-ส่ง และมีท่านอาจารย์ไปสอนอย่างใกล้ชิดทุก ๆ ครั้ง



สนธยา อันอารี
บจก.ฉัตรอารี (บริษัทนายหน้า-บริหารการขาย)
สามารถนำความรู้ไปปรับใช้กับธุรกิจการเป็นนายหน้าที่ตนเองทำ
อยู่ให้มีแนวคิดที่กว้างขึ้น พบปะอาจารย์และผู้ทรงคุณวุฒิที่คร่ำ
หวอดในวงการอสังหาริมทรัพย์ จะแนะนำให้คนมาเรียนอีกค่ะ



คุณกริณีย์ พิริยะพิทยา
ตอนนั้นผมเพิ่งเรียนจบจากมหาวิทยาลัยได้ประมาณ 3
เดือน ทุกสิ่งทุกอย่างที่ผมได้เรียนล้วนเป็นประสบการณ์
ใหม่ที่ไม่มีในห้องเรียน ผมชอบมาก ผมไม่เคยคิดเลยว่าผม
จะได้รับสิ่งตอบแทนมากมายขนาดนี้ ชอบคุณจากใจจริง

ระยะเวลา	เรียน 10 สัปดาห์ (ศุกร์-อาทิตย์ 08:30 - 17:30 น.) 13 ตุลาคม 2553 - 23 มกราคม 2554 (4 วันแรกเรียนวันพุธ-เสาร์ เริ่มวัน)
แนวอบรม	การบรรยาย+ดูงานส่วนราชการและอสังหาริมทรัพย์แทบทุกประเภท รวมทั้งการอภิปรายกลุ่ม จัดทำรายงานและสอบวัดผล การออกฝึกปฏิบัติ ภาคสนามพร้อมผู้ประเมินอาวุโส-มีประสบการณ์สูง ให้คำอธิบายใกล้ชิด มีรถรับ-ส่ง
คุณสมบัติ	จบปริญญาตรีทุกสาขา ไม่จำกัดเพศ/อายุ ไม่จำเป็นต้องมีประสบการณ์ รักการทำงานที่ท้าทายในภาคสนาม
รับสมัคร	วันนี้ ถึง 12 ตุลาคม 2553 สมัครด้วยตนเองที่โรงเรียน/สมัครผ่านอินเทอร์เน็ต-ดูรายละเอียดเพิ่มเติมที่ www.trebs.ac.th
ค่าเล่าเรียน	29,000 บาท ตลอดหลักสูตร (รวมค่าเอกสาร สถานที่ วิทยากร การออกสำรวจภาคสนาม ค่าพาหนะออกสำรวจทั้งใน กทม.และต่างจังหวัด)

ฟรี...

เสวนาพิเศษ: เทคนิคการประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อการลงทุน

เสาร์ที่ 25 กันยายน 2553 เวลา 13.00-16.30 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

การเสวนา / สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์กับการประเมินค่าทรัพย์สิน ⇨ ความต้องการนักวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินในวงการอสังหาริมทรัพย์ ⇨
การชี้แจงหลักสูตรประกาศนียบัตรวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สิน ⇨ ประสบการณ์และความเห็นของบรรดาผู้ผ่านการอบรมแต่ละรุ่น ⇨

ปาฐกถาพิเศษ: เทคนิคการประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อการลงทุน+การวิเคราะห์ทำเล

วิทยากร ดร.โสภณ พรโชคชัย ผู้อำนวยการ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย อาจารย์ยวสันต์ คงจันทร์ กรรมการบริหาร โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
สำรองที่นั่งด่วน โทร. 0.2295.2294 คุณทัศนีย์ หรือ ลงทะเบียน online ที่ http://www.trebs.ac.th/Thai/SUMMARY/seminars_special.php



Sapon Pornchokchai, Ph.D., D.FIABCI, CRS, RICS
President, Thai Appraisal Foundation
Email: sapon@thaiappraisal.org

มูลนิธิแห่งการแบ่งปัน

ตอนนี้มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยมีสมาชิกถึงเกือบ 700 คนแล้ว คาดว่าจะมีนับพัน ๆ คนในอนาคต ทำให้เรามีคนมาสมัครสมาชิกเรื่อย ๆ ทั้งที่เราไม่ได้เป็นผู้แทนของนักวิชาชีพใด ๆ ทั้งนี้ก็เพราะมูลนิธิของเรามีแต่ให้ด้วยความบริสุทธิ์ใจ

Knowledge Is Not Private Property คือปรัชญาของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยของเรา เราจัดงานเสวนาระดมสมองต่าง ๆ เพื่อให้สมาชิกมีความรู้ต่อเนื่อง นอกจากนี้เรายังมีวารสารนี้ เพื่อเผยแพร่ความรู้อีกเช่นกัน

อย่าลืมนะครับ มาช่วยกันร่วมงานกับเรา เป็นสมาชิกมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยนี้ ท่านจะได้ร่วมกิจกรรมแห่งการให้ และการรับที่มีคุณค่า มั่นใจแห่งความดีงาม

ท่านใดสนใจเป็นกรรมการมูลนิธิที่ยั่งยืน เราเปิดกว้างเสมอ เราถือว่ามาร่วมพัฒนาวิชาชีพของเรา คณะกรรมการชุดใหม่ของเรา ก็ล้วนแต่มุ่งมั่นตั้งใจจริง มีเครดิต น่าเชื่อถือ น่าเคารพ สามารถช่วยกันผลักดันวิชาชีพของเราให้เจริญมาครับ มาช่วยกันครับ

ด้วยความเคารพ
ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ

Knowledge Is Not Private Property.

We share so we now have almost 700 members. We expect to grow for thousands of members soon because we work hard for the profession, the professionals and the public as a whole. valuation communities from around the world.



During the 16th Congress of the ASEAN Valuers Association, I received 5 plaques of appreciation. I was also a speaker. Allow me to thank my friends who kindly deliver me the plaques. Hope to have further fruitful cooperation.

Sincerely,
Sapon Pornchokchai
President, Thai Appraisal Foundation

วารสารฉบับนี้
สนับสนุนการจัดพิมพ์โดย
บจก.เอเจนซี ฟอรั
เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

THE OFFICIAL QUARTERLY JOURNAL OF THAI APPRAISAL FOUNDATION

Contact Us

Sapon Pornchokchai, *Ph.D., President*
Wason Khongchantr, *Editor*
Amporn Chantranukul, *Coordinator, Int'l Affairs*
Nonglak Jatutane, *Coordinator, Education*
Pornpak Boonthong, *Coordinator, Research*
Atinach Chanbanyong, *Coordinator, Prof. Devt.*

Tel. 66.2295.3171 Fax 66.2295.3994
Email info@thaiappraisal.org
Address 10 Nonsee 5 Rd, Bangkok 10120
ที่อยู่ 10 ถนนนที 5 ย่านนาวา กทม.10120

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย เลขที่จดทะเบียน กท.1075 เป็นองค์กรที่ไม่แสวงหากำไร ทำกิจกรรมเพื่อประโยชน์สาธารณะ

เป็นมูลนิธิที่ส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สิน และอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการค้นคว้า ศึกษา วิจัย ความรู้และความก้าวหน้าทางวิทยาการใหม่ด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน และการสำรวจ-วิจัยอสังหาริมทรัพย์ สนับสนุนศึกษา วิจัยทางด้านการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน การพัฒนาที่ดิน ที่อยู่อาศัย ชุมชนเมือง และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และเผยแพร่ความรู้เพื่อประโยชน์แก่สาธารณชน ในรูปแบบการอบรมและการสัมมนา รวมถึงเป็นศูนย์รวมการแลกเปลี่ยนข่าวสารและความคิดเห็นสำหรับผู้สนใจทั่วไป

วัตถุประสงค์สำคัญของมูลนิธิคือเพื่อ:

๑. ส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สิน เช่น การให้ทุนการศึกษา

- ๒. ค้นคว้า ศึกษา วิจัย ความรู้และความก้าวหน้าทางวิทยาการใหม่ ๆ ด้านการประเมินค่าและการสำรวจ-วิจัยและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ๓. สนับสนุนการศึกษาวิจัยทางด้านการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน การพัฒนาที่ดิน ที่อยู่อาศัย ชุมชนเมือง และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ๔. เผยแพร่ความรู้และวิทยาการใหม่ ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์แก่สาธารณชน ในรูปแบบการอบรมและสัมมนา
- ๕. ส่งเสริมความร่วมมือกับหน่วยงานอื่น ทั้งภาครัฐบาล เอกชน องค์กรการกุศลและอื่น ๆ จากทั้งในและต่างประเทศ เพื่อการพัฒนาการศึกษาด้านประเมินค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์
- ๖. ส่งเสริมงานวัฒนธรรม และภูมิปัญญาผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไทย
- ๗. ดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์หรือร่วมมือกับองค์กรการกุศลอื่น ๆ
- ๘. ไม่ดำเนินการเกี่ยวข้องกับการเมืองแต่ประการใด

บทความหลัก
MAIN FEATURE

Valuation for Land Acquisition: International Experience



- Sopon Pornchokchai
- Maslina Abu Bakar
- Paul D. Bender
- Federico Cuervo
- Ngoc-Tuan Dao
- Anil Dhope
- Valmond Ghyoot
- Roland Igbinoba
- Narin Keuk
- David Layne
- Wayne Marano
- Masahito Suzuki.
- Dato' Mani Usilappan

This paper is prepared for the discussion on valuation for land acquisition in particular for infrastructure development. It reviews the international concept of losses which should be compensated to the property owners. Then, practices from 13 different countries are presented. This is a result of an interview to the leading real estate and valuation professionals whom the author knows. Then, the third portion is about some innovative concept on land valuation and land acquisition which may be considered to apply to the case of a developing country particularly in the ASEAN region.

PART 1: THE VALUE FOR COMPENSATION

This part summarized from the presentation 4 persons whose papers appeared at the bibliography (Cooper: 2006), Layne: 2008), Marano (2008) and Thalith Md Thani (2008). On the whole, the value of properties and related items which must be valued and compensated including value of the properties (land and building) taken, special value to the owner, severance, injurious Affection, betterment or enhancement and disturbance.

1. Value of Properties taken

It depends on the market value which is defined as "the estimated amount for which an asset should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm-length transaction, after proper marketing, wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion" (IVSC: 2009).

It should be noted that normally changes in the market value of land taken because of the acquisition to be disregarded. Any increase or decrease in the market value of the land to be taken as a result of the carrying out, or the proposal to carry out, the purpose for which the land is to be acquired must be disregarded. This means any sale of land, the value of which has been affected by the proposed scheme should not be used as evidence of market value for the land to be taken.

2. Special Value to The Owner

The notion of land having a special value to the owner is one which will always be hard to prove, notwithstanding that there are occasions where the notion does apply. This loss like injurious affection has been subject of a number of controversial and difficult to reconcile decisions but the principle is now settled and a part of compulsory acquisition practice. Special value must be as a result of some attribute the land possesses that the owner is able to take advantage but the general market overlooks.

สัมมนา: การวิเคราะห์ทำเล และการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน ผลการวิเคราะห์ราคาที่ดินกรุงเทพฯ ปี 2537-53

วันศุกร์ที่ 1 ตุลาคม 2553 เวลา 09:00-13:00 น. ณ โรงแรมสวิสโฮเทล เลอ คองคอร์ด กรุงเทพฯ



สาระสำคัญของงานสัมมนา:

- การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินทั่ว กรุงเทพฯและปริมณฑล เปรียบเทียบตั้งแต่ปี 2537 - 2553
- ทำเลเด่น ที่มีการเพิ่มขึ้นของราคาอย่างรวดเร็วในช่วง 15 ปี และ 5 ปีล่าสุด
- อัปเดต ล่าสุด สถานะโครงการรถไฟฟ้า และราคาที่ดินรายสถานี ตามแนวรถไฟฟ้าบีทีเอส, รถไฟฟ้าใต้ดิน, สายแอร์พอร์ตลิงก์, สายอ่อนนุช-แบริ่ง,สายตากสิน-วงเวียนใหญ่-บางหว้า, สายบางซื่อ-บางใหญ่, สายบางซื่อ-ตลิ่งชัน, สายบางซื่อ-ท่าพระ-บางแค, สายหมอชิต-สะพานใหม่ ฯลฯ และโครงการเม็กกะโปรเจกต์ต่างๆ ถนนตัดใหม่ ทางด่วน
- การวิเคราะห์ศักยภาพราคาที่ดินในมหานครในอนาคต จะเป็นตารางเวลา 1.5-2.0 ล้านบาท ได้อย่างไร ข้อพิจารณาและแนวทางการวิเคราะห์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในแต่ละพื้นที่ จะเติบโตมาก-น้อย ได้ถึงราคาเท่าใด ด้วยเหตุผลใด บางทำเลมีแนวโน้มการเติบโตของราคาที่ดินที่สูงมาก แต่บางทำเลราคาที่ดินชนแพดานแล้ว
- ข้อพิจารณาการเลือกซื้อที่ดินเพื่อการลงทุน ทำเลเด่น แต่ที่ดินแปลงหนึ่งอาจไม่มี พิจารณาได้อย่างไร

Agency for Real Estate Affairs (www.area.co.th) ซึ่งเป็นศูนย์ข้อมูลวิจัย และประเมินค่าทรัพย์สินที่มีข้อมูลภาคสนามที่ใหญ่ และทันสมัยในขณะนี้ ได้ดำเนินการสำรวจการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2537 ในทำเลต่างๆ ประมาณ 200 กว่าแห่งบนถนนทุกสาย ในกรุงเทพฯและปริมณฑล AREA จึงเป็นแหล่งข้อมูลเดียวที่มีการจัดทำฐานข้อมูลอย่างต่อเนื่องเพื่อการทำความเข้าใจ ในตลาดอย่างชัดเจน

ค่าลงทะเบียน: ราคาปกติ 4,500 บาท รวมรายงานการวิจัย อาหารกลางวัน-อาหารว่าง (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เฉพาะรายงานการวิจัย ราคา 4,000 บาท



โปรดติดต่อ: บจก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส คุณกัญญา Tel.0.2295.3905 Email: area@area.co.th

3. Severance

This implies to the reduction of value of a person's remaining land caused merely by the taking of part of the person's land; that is, by the severance of part of the person's land from his remaining land, not caused by the public work for which land was acquired. Both 'injurious affection' and 'severance damage' relate to land retained by a person after land is compulsorily acquired from that person. Both relate to a reduction of value of the retained land.

Severance can attract compensation where

1. The reduction in size of the remaining land affects economic operation or viability;
2. The reduction in size requires alteration or improvement to the balance land;
3. The fragmentation of land makes economic use more difficult.

4. Injurious Affection

This applies when part of the land is taken and the value of the rest of the land is reduced by whatever it is the acquiring authority intends to do on the land taken. In many cases acquiring authorities intend to construct some facility which will have flow-on effects which often influence property values and the closer the property is to the facility, the greater the effect on value.

5. Betterment or Enhancement

The terms 'betterment' or 'enhancement', are used to refer to an increase in value of land retained by a person caused by the taking of part of the person's land or by the public work for which that taking occurred. Betterment arises only for the purposes of set-off. That is to say, betterment caused to some of a person's retained land is set off against compensation payable for a reduction of the value of that person's other land. It is not used to offset disturbance or market value of the land taken.

6. Disturbance

'Disturbance' is used to mean a person's monetary loss caused by disruption to the person, including to the person's business, arising from a taking of the person's land or part thereof. At its simplest, 'disruption' refers to re-location costs and lost revenue. However, sometimes a taking of land can completely extinguish a landowner's business.

PART 2: THE INTERVIEW: MAJOR ISSUES FOR CONSIDERATION

This part is a review of public land acquisition in different countries, both developing and developed. The 12 professionals from 12 countries interviewed are colleagues of the authors in the field of valuation, real estate, and urban planning. The author provides the names of all these professionals in Appendix 1. The author contributes as well. Therefore, there is altogether a contribution from 13 countries. The summary of each issue can also be found at the end of each issue.

1. Coverage of compensation, e.g. relocation costs, economic losses

Australia: Value of land taken, severance (diminution of remaining land as a result of lost efficiencies due to smaller land holding after the acquisition), injurious affection (diminution in value to remaining land as result of losses in land value caused by the public use of the land taken), disturbance (relocation expenses, justifiable economic losses as a result of the acquisition not elsewhere compensated), solatium (ex gratia payment for the nuisance of having your land acquired).

Brunei: Compensation is based on market value including damage by injurious affection or severance, change of residence or place of business, approved improvements. Compensation must be fair and at reasonable cost.

Cambodia: Regarding covered compensation cost, usually the government or developer provides transportation and money and other items for daily living.

Canada: The expropriation of property by an expropriating authority often interferes with an owner's life, property and/or business. The entitlements to compensation under the Expropriations Act are intended to ensure that the owner is made whole from all potential losses. In this regard the owner will receive payment for the lands taken by the authority and compensation for any injurious affection accruing to the remaining lands. (Injurious affection is defined in the Expropriations Act as the loss in value to the owner's lands, or personal/business loss caused by the expropriation.) Additional compensation can also be paid for other disturbance damages which are not covered by injurious affection. There are also expense entitlements for businesses and private home owners. If compensation claims remain outstanding between the authority and the owner, there is a provision for statutory interest at a rate of 6% per annum, which begins to accrue from the date on which the lands are expropriated. Disputed compensation claims are arbitrated in proceedings before the Ontario Municipal Board.

India: It covers the market value of the land on the date of publication of the notification; the damage, if any, sustained by the person interested at the time of taking possession of the land, by reason of the severing of such land from other land; the damage, if any, sustained by the person interested at the time of taking possession of the land, by reason of the acquisition injuriously affecting his other immovable property in any manner, or his earnings.

Japan: Governments compensate land owners for land value, building value, costs for movement, economic losses for movement and others. The compensation for building is the current quotation of published source as well as the land. Economic losses include "key money" and business losses.

Malaysia: market value is covered; severance and injurious affection damages are covered, removal and relocation works are covered; accommodation works are also covered.

Nigeria: The value of land and properties varies from location to location; hence, the value of the land depending on the affected area is only covered in the compensation.


South Africa: Under the Expropriation Act, if land or a registered right to minerals is taken, market value plus a financial loss plus solatium (in consolation for the loss) is paid. If a real right is taken (excluding registered mineral rights), compensation consists of financial loss plus the solatium. In both cases, interest may be added. Under financial loss, any direct loss will be compensated. This includes, but is not limited to, relocation costs, loss of income, loss on forced sale of equipment, storage costs, unavoidable improvements, loss of goodwill and severance. Under the new Constitution, in addition to market value, compensation should further take into account the following:

- the current use of the property;
- the history of the acquisition and use of the property;
- the extent of direct state investment and subsidy in the acquisition and beneficial capital improvement of the property; and
- the purpose of the expropriation.


Under the Restitution of Land Rights Act, a person or community dispossessed of property as a result of past racially discriminatory laws or practices is entitled either to restitution of that property or to redress.


Thailand: The loss of real estate, real property, and any other losses is compensated. In the past, there was no compensation to land owners that earned from the compensation (converting farmland to serviced land would not be paid in the compensation). Nowadays, compensation will be paid to all those that lose their properties.

USA: In addition to compensation for the loss of the real property itself, there may be other payments. Other payments may include relocation costs (owner and tenants), expenses incidental to the transfer of title (e.g., recording fees, transfer taxes,



BUILDING MAINTENANCE & ASSET MANAGEMENT EXPO ASIA 2010








**15 - 17 September 2010
IMPACT . BANGKOK**

[Home](#) | [Exhibitor Zone](#) | [Visitor Zone](#) | [Press Center](#) | [Activities](#) | [Gallery](#) | [Downloads](#) | [Contact Us](#)

Quick Links








[Refer A Friend](#)

WELCOME TO BMAM EXPO ASIA 2010

AN EVENT YOU CANNOT AFFORD TO MISS OUT ON!

BMAM EXPO ASIA 2010 - The 3rd annual gathering and market place for suppliers to showcase their latest equipment, tools, technology and methods to highly targeted Facility, Building and Plant Owners, Developers, Architects and Landlords as well as their key engineering decision makers and maintenance professionals across Asia.

BMAM EXPO ASIA 2010 is an international exhibition and conference that brings together all key players in the business and market under one roof and serves as an effective educational and networking forum for the industry players to share, discuss and exchange views on industry trends and challenges, seek new market opportunities, get updated on the latest solutions and technology, network and expand business relations.



Mark your calendar for BMAM EXPO ASIA 2010!
15 - 17 September 2010
IMPACT Exhibition Center, Thailand

BMAM EXPO ASIA 2010 is the place of innovation, new trends, a source of knowledge and the market place for buyers and sellers to conduct business!


BMAM EXPO ASIA is THE must-attend event for those wishing to have access to Thailand and the Asia region!

Be a part of this rapidly growing region NOW and expand your business in Thailand and the Asia region at BMAM EXPO ASIA 2010


Our Sponsors



Join Us at




Become a Fan



Find us on Facebook

when attending trade shows in Thailand
Thailand Maximize THAILAND

<http://www.maintenance-asia.com/>



documentary stamps, evidence of title, surveys, penalty costs for the pre-payment of mortgages, certain litigation expenses (e.g., reasonable expenses if a court determines that the agency cannot acquire the property by condemnation, or the condemnation is abandoned, or the court rules in favor of the property owner in an inverse condemnation situation). While some jurisdictions pay for economic losses, mostly the loss of business is non-compensable.

Vietnam: Mainly value compensated is the land value.

Synthesis: In most cases, it is a common practice for the authority to compensate for all physical losses of properties, including severance and injurious affection damages, as well as costs of removal and relocation. However, spiritual or personal mental value will not be compensated. The compensation is at the market price of the real estate, including other losses.

2. Internationally-accepted valuation standards for compensation

Australia: Market value principles for value of land taken.

Brunei: In Brunei Darussalam, compensation is based on the market value and is usually determined by the comparison method.

Cambodia: The standard of valuation used to determine the value of the property for compensation now it is still in the process of forming a valuation group. So, it is still being negotiated.

Canada: The Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP) of the Appraisal Institute of Canada establishes requirements for appraisal, review and consulting assignments (the CUSPAP meets the sponsor criteria of the Appraisal Foundation, which approves and adopts the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) in the United States). Experts providing appraisal evidence for the arbitration of compensation claims are generally required to be accredited members of a well-recognized appraisal organization that adheres to either CUSPAP or USPAP standards.

Japan: Compensation for lands is estimated by Japanese valuation standards, and licensed real estate appraisers estimate the compensation. But compensation for building is estimated by the original Japanese compensation standard (similar to cost approach), and consulting experts estimate the compensation.

Malaysia: The Malaysian Valuation Standards are used. These standards are based on the International Valuation Standards.

South Africa: Market value is the basis. The definition of market value in the Expropriation Act is similar to that in the IVS.

The Philippines: The Philippine Valuation Standards are now in the process of being signed into law. This was drafted following the guiding framework of the IVSC. However, in the meantime, the Philippine land laws, such as the Public Land Act, governs.

Thailand: A set of published valuation standards has been announced by the Securities and Exchange Commission. It specifies valuation methods in accordance with international standards. However, there is no standard for valuation for eminent domain purposes.

USA: We are bound by the USPAP (the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice). Sometimes additional "rules" come into play, like the Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisition.

Vietnam: Vietnamese valuation standards and international standards.

Synthesis: In most countries, there is at least a set of valuation standards which is more or less similar to the international standards, as well as standards for developed countries such as the USA and the UK.

3. Valuation under the limit of data availability

Australia: We should use opportunity cost, i.e. how much would it cost for the owner to be returned to a situation similar to the one in which he/she found himself/herself before the acquisition?

Brunei: Valuers' local knowledge and experience of the property market are very important to support the judgment on how much to compensate.

Cambodia: In Cambodia data availability is very limited. A valuation company has to collect data on their own and build its own database. The practices in Valuation in Cambodia are based on the sale comparison approach.

Canada: The availability of market data will determine the appropriate appraisal methodology. Some international markets have non-disclosure privacy laws that prevent public knowledge of property selling prices. Without such data, it is difficult to apply a traditional valuation approach, such as the sales comparison approach, which complicates the valuation of vacant land. In this situation an appraiser might consider an alternative measure, such as a development or residual analysis to abstract a land value estimate. Nonetheless, the specific property type and local market characteristics will largely determine the appropriate valuation methodology used in the appraisal process.

Japan: The current quotation policy is convenient for compensation in Japan. It seems that this policy reduces conflicts and complaints; and appraisers and real estate experts can be engaged in compensation. Estimate of compensation by amateurs causes some trouble and problems.

RE100: รวบรวมข้อมูลกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 36 วันที่ 22-25 กันยายน 2553

(13,000 บาท) ณ ส.ร.ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย





กฎหมายที่ดินและเอกสารสิทธิ์ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายที่ดินของหน่วยงานพิเศษ (เช่น กรมธนารักษ์ สنج.ทรัพย์สิน ฯ) ที่ดินพิเศษ (เช่น อุทยานแห่งชาติ ป่าสงวนฯ การจัดรูปที่ดิน ปฎิรูปที่ดิน) พรบ.เช่าทรัพย์สินฯ **การควบคุมการใช้ที่ดิน-อาคาร** แต่ละบริเวณ ผังเมือง ระยะเวลาความปลอดภัยทางอากาศ เขตทหาร-วัด **การก่อสร้างและออกแบบ** พรบ.ควบคุมอาคาร ข้อบัญญัติ กทม. การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ **กฎหมายการพัฒนาที่ดิน** พรบ.จัดสรรที่ดิน (ขั้นตอนภาคปฏิบัติ) พรบ.อาคารชุด (การพัฒนาและนิติบุคคลอาคารชุด) พรบ.สิ่งแวดล้อม พรบ.คุ้มครองผู้บริโภค **การประยุกต์ใช้ข้อมูลกฎหมาย** นิติกรรม จำนอง การค้าที่ดิน ภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ กฎหมายเวนคืน อุทธรณ์ค่าทดแทน การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน อาคาร อาคารชุด การติดต่อสำนักงานที่ดิน **สัมมนาข้อมูลกฎหมายกับมูลค่าทรัพย์สิน** การนำเสนอกรณีศึกษาผลกระทบมูลค่า ที่ดินกับกฎหมาย กรณีศึกษา การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดินในภาคสนาม อภิปรายซักถามวิทยากร

ครั้งเดียว คุ้มครบ คุ้มรอบ คุ้มเบ็ดเสร็จ จากผู้รู้ในแต่ละสาขา/องค์กร ถึง 15 ท่าน: (โทร. 0.2295.2294 คุณมปิยะดา)

Malaysia: Where market sales data is scarce or limited, the income approach and the cost approaches are adopted.

Nigeria: This is based on open market value, and comparison is carried out based certain factors like location and depreciation, such as the age of the properties, etc.

South Africa: Where a functioning market does not exist, other valuation methods are permissible, including the cost approach.

The Philippines: It depends on the purpose of the valuation. If the valuation is for the market value for sales purposes, the government used a direct market comparison of similar properties in the market in case of the absence of data for direct sales comparison. Adjustments are made based on market preferences as determined from the experience of real estate sales of similar properties. For large tracts of land not normally traded, the government use the hypothetical development approach to arrive at the value attributed to the land. This has to be done with care since the hypothetical project has to be realistic and has to conform to the highest and best use of the land. Cost data are available for the cost approach and financial data are available for the income approach.

Thailand: Data can be searched from other sources such as financial institutions, brokers, property managers, and the like. Field research, with an adequate number of comparable properties with little disparity, is needed. The residual approach or hypothetical development analysis is applied.

USA: In New York State, it is a reporting state so we know what people pay for property, but there are states in the U.S. that do not require reporting (e.g., Texas). What the appraisers do there is not known; probably, they just ask and hope that they are being told the truth.

Vietnam: The valuation firms have to establish the data system by themselves; otherwise, they may request information from the Land Department.

Synthesis: In any case, there should be sufficient information for the analysis. This implies that a real estate information centre must be established. All transaction prices must be reported; otherwise, punishment will be applied. However, while there is no public record, a thorough field research with an adequate number of comparable properties should be conducted. Authorities involved must absorb additional costs of data collection. In addition, the residual approach or hypothetical development analysis and the cost approach can be applied in case of need as well.

4. Making valuation more transparent and understandable to the owners

Australia: The valuation report should be written in full and with full supporting evidence for each item of compensation in everyday language.

Brunei: By giving "headings" for what is being compensated, for example, land, buildings, other developments such as out-buildings, extra garages, etc.

Cambodia: To be transparency and understandable in the valuation, a valuer has to have a strong professional skill and has to respect the codes of conduct.

Canada: When property is expropriated in Ontario, the Expropriations Act requires that the expropriating authority serve the property owner with an appraisal report, which provides an estimate of market value for the lands taken (expropriated) and the estimated value of any loss in value to the remaining lands (injurious affection)—typically within 30 days from the date that an expropriation plan is registered on the property's title of ownership. The process is intended by the legislation to be fair and transparent to all parties concerned.

Japan: It is important to enforce a plain law or policy. Valuation and estimate are not simple, so land owners may be unable to understand them well, but they can understand plain law and policy. Valuers have to be trustworthy.

Malaysia: The powers are separated. The government agency that wants the land requires the Land Administrator to acquire the land. The valuation office of the Ministry of Finance values the land. Therefore, there is no conflict of interest. All are independent bodies. In addition, the owner is allowed to engage a private valuer to provide a valuation report. The government reimburses the valuation fees. The owner is also entitled to make objections and appeals to the court for a nominal registration fee.

Nigeria: Aside from the government carrying out valuation on the affected areas, affected owners should also be allowed to carry out their own valuations and a negotiation process between the former and the latter should be permitted.

South Africa: The Department of Land Affairs publishes information booklets. The expropriatees may also request access to expropriation valuation reports.

Thailand: There is an appeal process where the committee can reconsider the value appraised. In the case of disputes, people can go to court as well.

The Philippines: This situation can be done by being consistent to the Philippine Valuation Standards (which is based on the IVSC). This will also require the proper presentation of the basis used in arriving at the market value conclusion of the property in the appraisal report.

USA: Many jurisdictions in the U.S. give the property owner a copy of the government's appraisal. The negotiator then will explain the report to the owner. Actually, there still will be a lot of untruth.

Vietnam: The authorities have to explain to owners under the land acquisition that the government is acquiring the land for public purposes and will compensate exactly based on the market value.

Synthesis: A proper valuation must be conducted and explained to the owners by the negotiators. The agency that conducts the valuation and expropriation must not be the same authorities that use the land in order to avoid any conflict of interest.

5. Way to facilitate timely land acquisition

Australia: Friendly negotiations is an alternative to formal traditional compulsory acquisition. Use compulsory acquisition only where a reasonable settlement cannot take place. In South Australia the policy is to first buy the property on the normal market by approaching the owner and making an offer to purchase at a reasonable price that represents the owner's loss (the offer needs to be supported by a full acquisition valuation). Allow the owner to obtain his or her own independent valuation at a reasonable cost to be reimbursed by the government.

Brunei: All parties related to acquisition must work on a team, including project owners, implementors, valuers, managers for the compensation payments, and relevant approving authorities.

Canada: Many authorities in Canada recommend 15 to 18 months for the acquisition of private land in major infrastructure programs.

Japan: People have to understand the common welfare. Impartial valuation is important.

Malaysia: Land acquisition is a complex process that takes away the fundamental right to property ownership. Therefore, there cannot be too many shortcuts. Due process of law and the access to one's rights must be given to the affected owners. Prior planning and development proposals by the acquiring authority could help in educating land owners.

Nigeria: Building approval plans should be fast tracked and land acquisition should be made less cumbersome. The process could also be computerized in order to reduce errors.

The Philippines: This depends on the location of the land, the type of property, and the status of the property. I suggest that due diligence be considered first since there can be overlapping titles and restrictions or liens on the title. A real estate professional must be involved so as not to be "taken for a ride" by unscrupulous fly-by-night swindlers. Tax declarations and court orders are not proof of a sound title.

USA: Transparency is important. Public hearings and public meetings are held to explain what we intend to do. Second, the land acquisition process should be begun as early as possible. Third, many agencies (and sometimes it is mandatory) are asked to inspect the property with the government's appraiser. In this way the owner can tell the appraiser what he/she thinks.

Vietnam: The government must let the investors negotiate the compensation with the landowners. The government should support the investors in land acquisition from the landowners. The capital for compensation must be available at the compensation organizations.

Synthesis: An expropriation project must be announced clearly with definite terms of implementation so that people can understand the entire story of the public land acquisition. If possible, buying properties based on fair valuation should be the first priority. Negotiators can help later. Some social contribution to the owners can help facilitate timely infrastructure development.

6. Pros and cons of offering compensation above the market value

Australia: Many of the states offer solatium or ex gratia payment. This payment can be a set amount or a percentage of the compensation amount. It does not need to be accounted for it just recognizes that the person has had the property acquired in abnormal circumstances and is an additional payment to recognize some losses are unquantifiable.

Brunei: Under Brunei's Land Acquisition Act, an act of offering compensation above the market value is disallowed.

Cambodia: If the compensation is offered above the market value, it is a good thing because people will be happy to relocate. But it will create a lot of problems if the offer is below the market price.

Canada: Authorities that offer compensation in excess of market value for property acquisition risk inflating the expectations of other property owners affected by the infrastructure. In legal proceedings, such as arbitration at the Ontario Municipal Board, a counsel will use the settlement packages offered by the authority to other affected property owners as a means to reach a similar or greater level of compensation for their client. Establishing market value for the lands taken and ensuring reasonable compensation for an owner ensure a fair process and largely mitigate a potential pitfall of equality/equity in compensation claims/payments.

Japan: The current quotation policy is effective for compensations. It seems that this policy reduces conflicts and complaints.

Malaysia: The extra solatium had been used in the past in the UK. How much extra is a question. It is not sure that the extra compensation will help in reducing objections. The affected owners will always object that what has been paid is not sufficient. It is better to stick to a measurable yardstick, that is, market value.

The Philippines: Cost for contingencies or "tips" is necessary to facilitate the release of documents, which normally takes time to comply with. This is usually called an "incentive" for a low-paid government worker to hasten the time for his work. It is not advisable to bribe a government employee to lower the taxes due in a transaction since this can lead to problems with the parties involved in the transaction.

Thailand: This has still not yet happened in Thailand. Considering the opportunity cost which will occur if the project is delayed, paying more may mean paying less in the long run.

USA: The positive side is that there should be more settlements. The outstanding negative aspect is that it "gifts" money to some people while the taxpayers pay the bill. In the USA, the governments does pay other expenses (see above) and in Canada they pay an "incentive" for people to relocate.

Vietnam: No. The maximum for the compensation is market value not above the market value.

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ AREA: Real Estate Index สมาชิกเพียงปีละ 55,000 บ

1. ได้รับรายงานโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดใหม่ทุกประเภทรายเดือน ๆ ละประมาณ 30 โครงการทุกเดือน
2. ได้รับรายงานการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่ยังขายในตลาดประมาณ 1,300 โครงการทุกกรอบ 6 เดือน
3. ได้เข้าร่วมงานสัมมนา Exclusive Seminar เฉพาะผู้เป็นสมาชิกได้รู้ข้อมูลก่อน 4 ครั้งต่อปี (4 ไตรมาส)
4. ได้รับข้อมูลก่อนใครและเท่าเทียมกันในฐานะสมาชิก และที่สำคัญได้ร่วมภูมิใจที่ได้สนับสนุนนักวิจัยไทย



ปีละ 2 เล่ม สถานการณ์ขายนับพันโครงการจากภาคสนาม



ทั้งปีท่านจะได้มากขนาดนี้



ทุกเดือนมีรายละเอียดส่งหาฯ เปิดใหม่+บทวิเคราะห์



เป็นสมาชิก Real Estate Index
 ยังได้เข้าร่วมรับฟังการนำเสนอรายงานผลสำรวจ
 วิจัยล่าสุด First Hand Information อย่างพร้อม
 หน้ากัน ถึงอย่างน้อย 2 ครั้งต่อปี

ติดต่อ คุณกวนนัย ฝ่ายศูนย์ข้อมูล
 โทร. 0.2295.3905
 ดูรายละเอียดที่ www.area.co.th/rei1.htm

Synthesis: First, the market value must be understood by all parties involved. Additional payment should help accelerate the time frame of the project, which is good when the opportunity cost is considered. However, tax payers may not agree if they are not totally convinced.

Figure 4: New Concept to Build a No-cost Road			
<-----additional buy----->	<----- right of way ----->	<-----additional buy----->	
	<---traffic---> lane		
Case 1: Inner-City			
	Road=1*		
Land=3*	Land=3*	Land=3*	Land=3*
Land=7.5**	0**	Land=7.5**	Land=7.5**
Project costs=10, Project Value=15, Profit=50%			
Case 2: Intermediate Area			
	Road=1*		
Land=2*	Land=2*	Land=2*	Land=2*
Land=5**	0**	Land=5**	Land=5**
Project costs=7, Project Value=10, Profit=43%			
Case 3: Outer-city Area			
	Road=1*		
Land=1*	Land=1*	Land=1*	Land=1*
Land=2.5**	0**	Land=2.5**	Land=2.5**
Project costs=4, Project Value=5, Profit=25%			
Case 4: Rural Areas			
	Road=2*		
Land=1*	Land=1*	Land=1*	Land=1*
Land=3**	0**	Land=3**	Land=3**
Project costs=5, Project Value=6 Profit=20%			
Project costs=Road Construction+Land cost for road and land beside			
**Project Value = 2.5 times of the original			

REAL ESTATE TOUR WORLD EXPO SHANGHAI 2010 โครงการดูงานอสังหาริมทรัพย์ - ศึกษาผังเมือง เชียงไฮ้

11-15 กันยายน 2553 (5 วัน 3 คืน)



เชียงใหม่ เอ็กซ์โป งานที่ทุกคนพลาดไม่ได้ ยิ่งใหญ่และอลังการจัดขึ้นทุก 5 ปี และครั้งนี้จัดที่เชียงใหม่ได้ยิ่งใหญ่ที่สุดในโลก ตื่นตาตื่นใจกับ นวัตกรรมล้ำสมัย จากกว่า 200 Pavillions ที่จะมาเนรมิตมหานครเชียงใหม่ ให้กลายเป็นดินแดนที่ โลกต้องตะลึง! World Expo รวมที่สุดของที่สุดไว้ในที่เดียวกัน ใหญ่ที่สุดในประวัติศาสตร์

- ▶▶ นำคณะศึกษาดูงานโดยวิทยากรผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์
- ▶▶ เข้าชมงานเอ็กซ์โป 1 วันเต็ม
- ▶▶ ศึกษาดูงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ประเภท เช่นโครงการบ้านหรู / โครงการที่อยู่อาศัยราคาปานกลาง / โครงการคอนโดมิเนียมในเมือง / โครงการนิคมอุตสาหกรรม)
- ▶▶ ฟังการบรรยายพร้อมศึกษาแบบจำลองของการวางผังเมืองเชียงใหม่
- ▶▶ ศึกษาประวัติศาสตร์ความเป็นมาของเมืองเชียงใหม่ ที่พิพิธภัณฑ์หุ่นขี้ผึ้ง
- ▶▶ ศึกษาเมืองเชียงใหม่ในฐานะมหานครไฮโซอันดับ 5 ของโลก
- ▶▶ สัมผัสเทคโนโลยีล้ำสมัย ทั้งรถรางเลเซอร์ รถไฟฟ้าความเร็วเร็วที่สุดในโลก หอสัญญาณทีวีที่สูงเป็นอันดับ 3 ของโลก (หอไข่มุก)
- ▶▶ ตื่นเต้น ไร่ใจ จนลืมกระพริบตา กับโชว์ กายกรรม ERA INTERSECTION OF TIME
- ▶▶ อาหารพิเศษ สุดอลังการ บูฟเฟ่ต์ภัตตาคารจากรั้วระดับ 6 ดาว
- ▶▶ พักโรงแรมระดับ 4 - 5 ดาว

สนใจร่วมดูงานและสอบถามรายละเอียดที่คุณชนกนันท์ โทร.0.2295.3171

PART 3: RECOMMENDATIONS ON VALUATION AND ACQUISITION

This part consists of some innovation on valuation and acquisition of properties.

1. A No-Cost Road Development

In many cases, road proposals are not financially feasible because of the high expense of public land acquisition and road construction. Hence, few roads are constructed, resulting in inefficient logistics and transportation. However, there exists a financially feasible way to develop new roads. The following figure shows this feasibility.

Normally, when a road is constructed, a strip of land is acquired for the construction, which consists of road surface, foot path and probably isles. In the case of the inner-city area in urban centres of Thailand, if the cost of the road construction is 1, the land cost is 3 times that of the road construction cost. This proportion can become 1:2 (construction cost and land acquisition cost) in the case of an intermediate area of an urban centre, 1:1 in the case of the outer-city area, and even 2:1 in the case of rural areas.

The new concept proposed is that instead of acquiring a strip of land for road construction, the land along the proposed road should be acquired at the same time. If a road is 40 metres wide, two 40-metre wide strips along this proposed area will be acquired as well. When the road is constructed, the land along both sides of the road will appreciate in value, hence making this road proposal financially feasible.

In the case of the inner-city area, the appreciation can become 2.5 times. If the construction cost is 1 and the land cost is 3, the normal total cost of the road is 4. However, if land on both sides is also acquired, then another amount of land cost of 6 is added. Therefore, the total project cost is 10. Subsequently, after the road construction is completed, the land on both sides will appreciate from 6 to 15. There seems to be some profit of 5 resulting from this road construction. Better and more profitable potential uses can be realized.

Therefore, some portions of the land can be sold or leased for cost recovery of this road construction. This strip of land can be used for commercial or residential development. Definitely, authorities who do public service may not target at the profit in public road construction. Some portions of the land can be allocated for a public park or greenery or rest areas as well.

According to the figure above, in all cases, there exists a certain profit out of this development. This implies that more compensation can be paid to the land owners whose properties are acquired for this road construction. In addition, the land owners in the areas can also be partners in the development of roads. For those whose properties are sacrificed, they may receive attractive compensation. For owners who can enjoy the new road, they may have to sacrifice some portion of their land for road construction. This can be applied to land pooling or land readjustment scheme (UN ESCAP).

2. Redevelopment of Prime Public Land

Land acquisition can also be applicable to public land, particularly the parcels located in the prime or inner-city areas where high potential uses can be realized. Peterson (2009: 98) wrote in his book, *Unlocking Land Values to Finance Urban Infrastructure*, that military land in Manila was converted to commercial uses in the metropolis.

This is an example of the preliminary financial of for a piece of land in Bangkok, which is currently a military compound. On the right (east) of the site, is Vibhavadi Rang Highway, with Don Muang Tollway on top of it. On the left (west), is Pahonyothin Road with the BTS Skytrain on top of it. The possible success of this project will help expand infrastructure development in the hub of the city.

A	B	C	D
2	TABLE 2: CBD / Inner City Public Land Development		
3	Details	Figures	Note
4	1. Building A New CBD		
5	Area of the military compound (sq.metres)	1,600,000	Estimated
6	% of development area	60%	Typical
7	Net development area (sq.metres)	960,000	=C5*C6
8	Ratio of the development of 10:1	10	Builcable area : Lanc
9	Total buildable area (sq.metres)	9,600,000	=C7*C8
10	% of the total net lettable area	70%	Estimated
11	Total saleable area (sq.metres)	6,720,000	=C9*C10
12	Value of typical office space (US \$ / sq.metre)	2,000	=2000
13	Years to be completed	8	Estimated
14	Capitalization rate	5%	Estimated
15	% discounted	0.677	=(1/(1+C14)^C13)
16	Net value of this development (US \$ / sq.metre)	1,354	=C12*C15
17	Total value of the development project (US \$)	9,096,721,026	=C11*C16
18	Office building's construction cost / sq.m (US \$)	800	Estimated
19	Total cost of the office buidling development	5,376,000,000	=C11*C18
20	% of the cost of the development project	70%	Estimated
21	Total hard costs (US \$)	6,367,704,718	=C17*C20
22	Total cost of this CBD land as land value	991,704,718	=C21-C19
23	2. Building A Medium Income Living Quarter		
24	% of the total net lettable area	75%	Estimated more cue to being conco
25	Total saleable area (sq.metres)	7,200,000	=C9*C24
26	Value of typical condominium (US \$ / sq.metre)	1,300	Estimated
27	Typical unit area (sq.metre)	40	Estimated
28	No. of units which can be accommodated	180,000	=C25/C27
29	Average unit price	52,000	=C26*C27
30	Years to be completed	8	Estimated
31	Capitalization rate	5%	Estimated
32	% discounted	0.677	=(1/(1+C31)^C30)
33	Net value of this development (US \$ / sq.metre)	880	Estimated
34	Total value of the development project (US \$)	6,335,216,429	=C25*C33
35	Office building's construction cost / sq.m (US \$)	450	Estimated
36	Total cost of the office buidling development	3,240,000,000	=C25*C35
37	% of the cost of the development project	70%	Estimated
38	Total hard costs (US \$)	4,434,651,500	=C34*C37
39	Total cost of this piece of land as land value	1,194,651,500	=C38-C36

According to the above calculation, if this parcel of land is used for office development as the location of a new central business district (CBD), the value of the land would be US\$ 991.7 million or around US\$ 620 per sq. metre. If it is developed as a medium-income living quarter, the value of the land would be US\$ 1.195 billion or US\$ 747 per sq. metre. The value of the two developments might be some 17% difference. Office development should possess a higher risk because of the existing huge supplies in the market; on the other hand, residential developments in this area are needed.

Consequently, the possibility of developing a large public land area, which is considered a guided development scenario, will help supply more road networks and a new infrastructure to the city at large. Adjacent private land can also be acquired or a large investment scheme could be worked out that would help boost the economy at large.

3. Property Acquisition Authority

An apparatus should be established to be responsible for the entire process of property acquisition. This task should not depend on the authorities involved but should be centralized in order to pull together all expertise and resources.

The tasks of this authority include the execution of land acquisition plans requested by the authorities involved, valuation, negotiation with the property owners and the like. Their own professionals can take care of the tasks or out-source the services to private service providers. In addition, the following should be included in the tasks.

The first task is to set up a relocation fund. During the process of relocation, property owners may need to sell their land to the government or they may need a loan for relocation or for other related activities resulting from the land acquisition. In this case the authority should have a relocation fund that can be used for these purposes in time.

The second is the provision of some temporary resettlement sites which can be built to provide shelters for those in need. There may be a need for an amount of money to be allocated to property owners so that they can temporarily rent shelters in urgent cases of public land acquisition.

The third is referral services. Some victims of land acquisition might be senior citizens who have no relatives. They may need a nursing home or or an asylum (if they are too poor) instead of a house. In this case, the authority can refer him or her to the proper institution instead of providing them with a house.

The fourth task is to conduct negotiations with beneficiaries involved particularly the property owners. Negotiation may be conducted by professional negotiators under the execution of this authority.

The fifth task is to conduct some training on public land acquisition for staff members of this authority and other government organizations related to public land acquisition. There is good courses run by the International Right of Way Association (IRWA: 2010) where the author has a mission to participate and speak at its annual conference every year. Course involved can be:

- Principles of Land Acquisition
- Communications in R.E. Acquisition
- Bargaining Negotiations
- Conflict Management
- The Appraisal of Partial Acquisitions
- Reviewing Appraisals in Eminent Domain
- Business Relocation
- Principles of R.E. Negotiation
- Alternative Dispute Resolution
- Negotiating Effectively with a Diverse Clientele
- Cultural Awareness
- Easement Valuation
- Residential Relocation Assistance

4. Real Estate Information Centre

There should be public investment in a property information centre on a self-sustained basis. This implies that information must be valuable cum saleable. Although data and information on valuation are an integral part of professional valuation, it must be understood that proper diagnosis of data is substantial as well. In addition, there is no need to have a complete set of information of an area in order to value only a piece of property.

Information on property prices transacted must be publicized and transparent. The disclosure of transacted prices will not violate business confidentiality inasmuch as the business is transparent. The public should have the right to know the exact prices transacted. This would be a good database for valuers as well as for preventing economic crimes. For example, in the USA, if one cheats the authorities by providing the wrong/lower cost of a house bought in order to pay less tax, their neighbor can sue him. This implies that that one exploits others.

In order to encourage the disclosure of prices transacted, a property-price-increment tax (tax on the amount of value exceeding the original acquired value) might be studied and introduced so that it would be fair for property holders. It should be enforced that private properties of a value exceeding a certain amount (e.g. one billion rupiah) must be valued by an independent valuer or valuation firm prior to transaction. The value appraised will be used for taxation purposes. This will help expand the services of valuers as well.

In order to disseminate the information, public records on property transactions should be made public to all (with some payment for uses) in order to facilitate the valuation profession and to make things transparent. In addition, websites containing price databases on machinery and other properties should be constructed.

Achieving this requires strong commitment on the part of the government. The main functions of the Centre are directly related to property market information. First is to collect and second is to collate and synthesize data for further uses. Analysis of the data for understanding and actions is the third role. The fourth is to disseminate the information analyzed. This will help the industry, the government, and the public at large. As mentioned, it must also be an intelligent unit or "Think Tank."

Considering data collection, it is not necessary to collect all of the data. Only a few items should be invested to be conducted. For example, it is necessary to collect real estate launches and development projects from the field in order to understand the contemporary situation and to react promptly in the case of warning. Secondary information needed includes mainly the transaction records of all types of properties and the valuation reports in electronic form. Relatively is the standard software use for the centre which can be coordinated with all others.

This property information centre will be the backbone for the source of information for the valuation of public land acquisition and other purposes.

PART 4: CONCLUDING REMARKS

In general, the losses of the property owners which should be compensated include:

1. Value of the properties (land and building) taken which is very obvious and understandable although in some country or some situation, some partial value are compensated.
2. Special value to the owner. Some properties have some special value to the owner by producing some certain income or having some loss if the property is taken.
3. Severance which implies to the reduction of value of a person's remaining land caused merely by the taking of part of the person's land such as the reduction in size of the remaining land affects economic operation or viability, the reduction in size requires alteration or improvement to the balance land, or the fragmentation of land makes economic use more difficult.
4. Injurious Affection. The value of the rest of the land is reduced by whatever it is the acquiring authority intends to do on the land taken.



International Real Estate Education Institution in Thailand
under the Ministry of Education
www.trebs.ac.th

BOARD OF TRUSTEES



Academic Chairman
Prof. Niputh Jitprasonk
Fac. of Acct., Thammasat Uni



Advisory, Chairman
Prof. Asawin Bhichayothin
Fac. of Arch, Chulalongkorn Uni



Trustees
Prof. Dr. Chira Hongladarom
Foundation for International Human Resource Development



Prof. Dr. Kriengsak Chareonwongsak
Institute of Future Studies for Devt



Mr. Bhichar Damrongpiwat
Executive Director,
Bangkok Commercial Asset Management Co., Ltd.(BAM)



Prof. H.D. Kammeier
VP. Int'l Soc, City & Reg Planners



Prof. John Cooper
Australian Expert to Thai Govt.



Prof. Richard Ward
Int'l CAMA Expert, IAAO & IPTI



Director: Sapon Pornchokchai, Ph.D.
President, Thai Appraisal Foundation

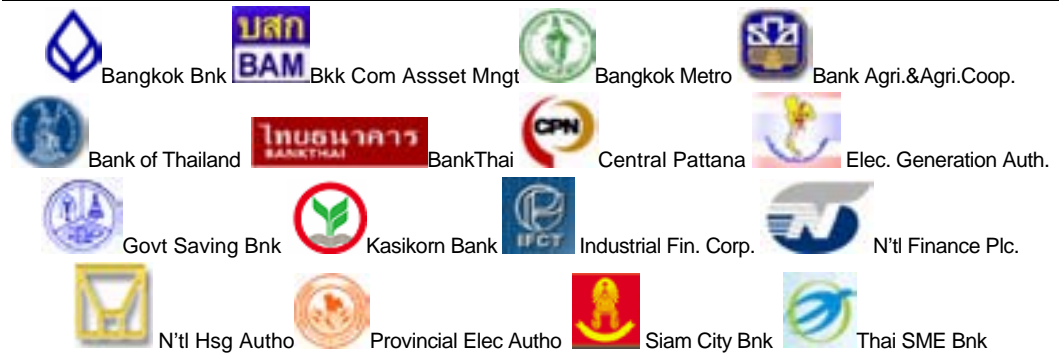


Atinach Chanbanyong, MPA, LLB.
Deputy Director of TREBS

ตารางอบรมสัมมนาของโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

RE120: การวิเคราะห์ตลาดเพื่อวางแผนโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 15 1 - 4 กันยายน 2553 เวลา 08:30 - 17:30 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
เสวนาพิเศษฟรี: เทคนิคการประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อการลงทุน วันเสาร์ที่ 4 กันยายน 2553 เวลา 13:00 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
สัมมนา: สร้าง-บริหาร หอพัก-อะพาร์ตเมนต์ 9 กันยายน 2553 เวลา 08:00-17:00 น. ณ โรงแรมสวิสโฮเทล เลอ คองคอร์ด กรุงเทพฯ
โครงการจัดงานอสังหาริมทรัพย์ - World-EXPO - ศึกษาผังเมือง เชียงใหม่ วันเสาร์ที่ 11 - พุธที่ 15 กันยายน 2553
RE132: เทคนิคการขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ รุ่นที่ 11 20 - 21 กันยายน 2553 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
RE100: รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 36 22 - 25 กันยายน 2553 เวลา 08:30 - 17:30 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
สัมมนา: การวิเคราะห์ทำเลและการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน 1 ตุลาคม 2553 เวลา 09:00-13:00 น. ณ โรงแรมสวิสโฮเทล เลอ คองคอร์ด กรุงเทพฯ
โครงการจัดงานอสังหาริมทรัพย์ "ดูไบ" วันอาทิตย์ที่ 3 - พฤหัสบดีที่ 7 ตุลาคม 2553
RE151: การวางแผนภาษีและการจัดทำบัญชีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 16 8 - 9 ตุลาคม 2553 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
สัมมนา: โครงการบ้าน-คอนโดขายดี 12 ตุลาคม 2553 เวลา 08:00-16:30 น. ณ โรงแรมสวิสโฮเทล เลอ คองคอร์ด กรุงเทพฯ
AP100: การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ สมฤทธิ์ผลใน 4 วัน รุ่นที่ 86 13 - 16 ตุลาคม 2553 เวลา 08:30 - 17:30 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
AP101: การประเมินค่าทรัพย์สินมืออาชีพ รุ่นที่ 13 13 ตุลาคม 53 - 16 มกราคม 54 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
RE121: ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ (CF) รุ่นที่ 34 27 - 30 ตุลาคม 2553 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
AP130: เจาะลึก การประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ รุ่นที่ 15 13 - 14 พฤศจิกายน 2553 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

IN-HOUSE TRAINING



ได้รับความไว้วางใจจากองค์กรทั้งภาครัฐและภาคเอกชนในการระดมนักวิชาชีพ-นักวิชาการ
ที่จริงจัง-ทำจริงในทุกสาขาวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์มาอบรมให้กับท่านโดยเฉพาะ
โทร. 0.2295.2294 หรือ Email: info@trebs.ac.th

5. Betterment or Enhancement. In this case, it is an increase in value of land retained by a person caused by the taking of part of the person's land or by the public work for which that taking occurred. Betterment arises only for the purposes of set-off. In many cases, there may not be any compensation.

6. Disturbance which refers to re-location costs and lost revenue. However, sometimes a taking of land can completely extinguish a landowner's business.

Major issues for consideration are the results of the interview with experts in related field. The findings are as follows:

1. The principle of compensation for public land acquisition: Public land acquisition has been enforced by law. However, the appropriateness of these laws and regulations may have to be examined and actually should be adjusted over time.

2. Coverage of compensation, e.g. relocation costs, economic losses: Authority tend to compensate for all physical losses of properties, including severance and injurious affection damages, as well as costs of removal and relocation. However, spiritual or personal mental value will not be compensated. The compensation is at the market price of the real estate, including other losses.

3. Internationally-accepted valuation standards for compensation: A set of some (international) valuation standards are applied.

4. Valuation under the limit of data availability: This might be an impossible "if clause". This means that a real estate information centre must be established. All transaction prices must be reported; otherwise, punishment will be applied. However, while there is no public record, a thorough field research with an adequate number of comparable properties should be conducted. Authorities involved must absorb additional costs of data collection. In addition, the residual approach or hypothetical development analysis and the cost approach can be applied in case of need as well.

5. Making valuation more transparent and understandable to the owners: A proper valuation must be conducted and explained to the owners by the negotiators. The agency that conducts the valuation and expropriation must not be the same authorities that use the land in order to avoid any conflict of interest.

6. Pros and cons of offering compensation above the market value: Additional payment should help accelerate the time frame of the project, which is good when the opportunity cost is considered. However, tax payers may be disappointed.

7. Negotiations with landowners: Actually, prior negotiation is better than compulsory land acquisition. Professional training is needed. Way to deliver compensation to owners: Land owners are entitled to receive compensation which can be transferred to the land owners directly.

This study comes with some recommendations for action as follow:

1. A No-Cost Road Development: There exists a certain profit out of this development. This implies that more compensation can be paid to the land owners whose properties are acquired for this road construction.

2. Redevelopment of Prime Public Land: The possibility of developing a large public land area, which is considered a guided development scenario, will help supply more road networks and a new infrastructure to the city at large.

3. Property Acquisition Authority: This will be an apparatus should be established to be responsible for the entire process of property acquisition. This task should not depend on the authorities involved but should be centralized in order to pull together all expertise and resources.

4. Real Estate Information Centre: This will help establish database for valuation, taxation and other purposes. It will be the backbone for the source of information for the valuation of public land acquisition and other purposes.

The steps and stages to help accelerate timely land acquisition can be done as follow:

1. The establishment of the property information centre which will be benefit for all particularly when compared to the gigantic amount of real estate investment per annum.

2. This will lead to the reporting system of transaction prices. There should be some additional measures to encourage people to report the fact by reducing stamp duty and transfer fee and to punish those who fail to report the fact by exacerbating them with high amount of fine. Quality check team and individual valuation assignment for properties worth more than certain value should also be conducted.

3. An ad-hoc authority to pull the resources and conduct the valuation and land acquisition should be established at this stage. Actually, the detailed jobs such as valuation can also be outsourced with quality check with scrutiny.

4. Training and study visits to different countries should be conducted particularly on the matter of negotiation, communications, dispute resolution, bargaining, conflict management, and cultural awareness and art and science of valuation and compensation.

The feasibility of this task depends on the understanding of the public and the acceptance of the politicians. Long-term benefit of popularity and sustainability for the politicians can be realized with the land acquisition projects for better infrastructure development. If these projects can be materialized, they will become masterpieces of the politicians. Therefore, if strong political support can be expected, timely land acquisition can be successful.

Bibliography:

- Appraisal Foundation, the (2010). Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), 2010-2011 Edition. <http://www.uspap.org/2010USPAP/toc.htm>
- Cooper, John M. (2006). Compulsory Acquisition of Property: a General Overview. Jakarta: AusAid.
- IRWA (International Right of Way Association) (2010). IRWA Course Descriptions. <https://www.irwaonline.org/EWEB/dynamicpage.aspx?Webcode=CourseDesc>
- IVSC (International Valuation Standard Committee) (2009). International Valuation Standards. <http://www.ivsc.org>.
- Layne, David (2008). Eminent Domain and Eminent Domain Valuation in the United States. Bangkok: Thai Appraisal Foundation and the Treasury Department.
- Marano, Wayne (2009). Land Acquisition in South Australia: Principles and Practice. Bangkok: Thai Appraisal Foundation and the Treasury Department.
- Peterson, George E. (2009). Unlocking Land Values to Finance Urban Infrastructure. Washington D.C.: World Bank. http://www.ppiaf.org/documents/trends_and_policy/Unlocking_Land_Values.pdf
- Pornchokchai, Sapon (2010). Valuation of Crops and Trees for Expropriation Purposes. Bangkok: Thai Real Estate Business School.
- Pornchokchai, Sapon (2009). CAMA: Computer-assisted Mass Appraisal for Taxation and Expropriation Purposes. Bangkok: Ministry of Finance.
- Reerink, Gustaaf (2006). The Price of Uncertainty: Kampung Land Politics in Post-Suharto Bandung. IAS News Letter, No.4 0, Spring 2006. http://www.ias.nl/nl/40/IIAS_NL40_14.pdf
- Thalith Md Thani, Abdullah (2009). Land Acquisition in Malaysia. Bangkok: Thai Appraisal Foundation and the Treasury Department.
- UN ESCAP. Municipal Land Management in Asia: A Comparative Study (10.6 Land readjustment). http://www.unescap.org/huset/m_land/chapter10a.htm

APPENDIX 1: LIST OF CONTRIBUTORS TO THE PAPER

The following professionals from 12 countries generously contributes to this paper. They are my professional colleagues in the field of valuation, real estate and urban planning. In this list, in the case of Thailand is of the author. Therefore, there are 13 countries. Their names and contact addresses are acknowledged below:

AUSTRALIA

Marano, Wayne.
Programme Director
Division of Business, Scl of Commerce
University of South Australia
Tel. +61 8 830 20523
<http://people.unisa.edu.au/Wayne.Marano>
Wayne.Marano@unisa.edu.au

BRUNEI DARUSSALAM

Abu Bakar, Maslina.
Board Member, ASEAN Valuers Assoc,
Senior Valuation Officer
Land Dept, Ministry of Development
mas8558@hotmail.com

CAMBODIA

Narin, Keuk.
General Manager, Bonna Realty Group
Cambodian Association of Valuers
Tel (855) 12 831 199
narin@bonnarealty.com.kh
www.bonnarealty.com.kh

CANADA

Bender, Paul D., MRICS, ASA, AACI
Senior Director, Altus Group
200 University Avenue, 7th Floor,
Toronto, ON M5H 3C6 Canada
D:416.227.7023, T:416.221.1200 ext1813
M: 905.609.3538
paulbender@sympatico.ca
altusgroup.com

INDIA

Dhope, Anil.
Board Member

Indian Institution of Practicing Valuers
Director, Valuation World Potal
valuersworld@gmail.com
www.valuersworld.com

JAPAN

Suzuki, Masahito.
Board Member, JAREA (Japanese Assoc. of
Real Estate Appraisal)
CEO, GREC Co., Ltd.
Oshima Bldg 5th Floor, 1-2-7 Hoenzaka,
Chuo-ku, Osaka 540-0006, Japan
www.grec.co.jp/ENG/index.html
Tel +81-6-6766-3606
suzukiap@f6.dion.ne.jp

MALAYSIA

Usilappan, Dato' Mani.
Former Director General
Dept of Valuation and Property Services
Tel. 60 12 2999 822
muarm@yahoo.com
www.maniku.blogspot.com

NIGERIA

Igbinoba, Roland.
Managing Director
Pison Housing Company
2nd Floor, PC1 Engineering Close,
Off Idowu Taylor, Victoria Island, Lagos,
Tel. 234.1.279.0720-1 Ext 106
rigbinoba@pisonhousing.com
www.pisonhousing.com

THE PHILIPPINES

Cuervo, Federico.
President & CEO

Cuervo Valuers & Advisory, Inc.
Unit 813, Ortigas Building, Ortigas Ave,
Ortigas Center
Pasig City, Metro Manila
cuervoappraiser@gmail.com

SOUTH AFRICA

Ghyoot, Valmond, Ph.D.
Professor, FPD Business School
(Also valuer and consultant
in private practice)
vghyoot@gmail.com

THAILAND

Pornchokchai, Sopon. Ph.D.
President, Thai Appraisal Foundation
10 Nonsi Road, Yannawa,
Bangkok 10120, Thailand
Tel. +66 2295 3905
sopon@thaiappraisal.org
thaiappraisal@gmail.com

USA

David Layne, SR/WA, ASA, IAO
Layne Consulting Services
(A property rights firm)
PO Box 8, New York Mills, NY 13417
Tel. 1.315.939.6032
lcs360@roadrunner.com
lcs360@gmail.com

VIETNAM

Dao, Ngoc Tuan, Lawyer.
Valuers Association of Vietnam
Chairman, Viet Stellard Law Company
ngoctuansivc@yahoo.com

EXCLUSIVE SEMINAR (in English):

2010 BMR HOUSING MARKET OUTLOOK + LOCATION ANALYSIS

Wednesday, August 25, 2010, 09:00 - 13:00 at Queen Sirikit National Convention Centre, Bangkok.

This will be the most comprehensive and most updated and first-hand information resulting from the survey ended in June 2010 and presented on July 23, 2010 from the Agency for Real Estate Affairs (AREA), an independent research centre in Thailand.

Housing Market is 70% up of the total value of the property market. Thus its change of demand and supply impact the market. Agency for Real Estate Affairs proud to present the survey data base which can clearly the market situation. With all the important functions; the launching of real estate projects, sales situations of 1,300 housing projects in Bangkok, and house price changes in 78 locations and for 6 types of properties and 8 price ranges. In addition, there will be an analysis of high potential sites located near mass transit systems or prominent sectors (e.g. inner-city condominiums).

The Context: Housing market situation in terms of supply, demand (from take-up rate), total units and value, of over 1,000 projects units sold / remaining, and sales rate per month classified by 78 locations, 6 housing types and 8 price ranges, each with detailed maps.

➢ Launches of new real estate projects (residential, commercial, industrial and resort properties) on a nationwide basis from January to July 2010. This is to clearly analyze the Demand and Supply situation.

➢ Key differences between successful projects and unsuccessful projects.

➢ Examples of the 10 best-selling and 10 worst projects.

➢ Updates on road proposals and city planning affecting property markets and location analysis.

➢ Case studies: Changes in price of the same housing projects grouped by type over time.

➢ The comparison of price movement based on sampling since 1992

Registration: Please contact Mr. Phuwana Sattayapipat to register at telephone number 66 2 295 3905 Ext 106.

Please consider participating in this seminar which will be conducted entirely in English and will provide you better insight into the real estate market of Thailand for the new year. The registration Fee is 10,000 Baht + Vat 7% (Report and Lunch included).

Report: Participants will receive a report of approximately 600 pages with tables and figures. (For who cannot attend the seminar can purchase the Report for 8,000 Baht)

Presenter: Dr. Sopon Pornchokchai, Ph.D., D.FIABCI, CRS, MRICS, President, Agency for Real Estate Affairs (AREA)

He is an experienced valuer and researcher in Thailand and the ASEAN Region. Prior to starting AREA, he has been a consultant to the World Bank, ESCAP, UN-Habitat, ILO and the like. He is an international advisor to the Appraisal Foundation established by the US Congress. His research master pieces include the discovery of 1,020 slums (1985), CAMA (computer-assisted mass appraisal) modeling (1990), forecast of 300,000 unoccupied housing units (1995 and 1998), study for property information centre (2000), land value modeling (2002), the roadmap for valuation profession (Ministry of Finance Vietnam, 2006) and the consultancy service to Ministry of Finance, Indonesia (2008).

Organizer: Agency for Real Estate Affairs (<http://www.area.co.th/>): AREA is the largest real estate information, research and valuation centre in Thailand, with the most frequently updated data from field surveys nationwide. Our information is both comprehensive and reliable while at the same time refraining from real estate brokerage and self-interest property development in order to avoid potential conflicts of interest.

PROPERTY REPORT
The trusted source for real estate news



Organized by Agency for Real Estate Affairs

Contact Mr. Phuwana, T.0.2295.3905 Email: area@area.co.th

สัมมนา: สร้าง-บริหาร หอพัก-อะพาร์ตเมนต์

วันพฤหัสบดีที่ 9 กันยายน 2553 เวลา 08:00-17:00 น. ณ โรงแรมสวิสโซเทล เลอ คองคอร์ด กรุงเทพฯ

กำหนดการ

- 08:00 ลงทะเบียน
- 09:00 เปิดการสัมมนา **ดร.โสภณ พรโชคชัย** ผู้อำนวยการ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
- 09:15 แนวทางการเทคโอเวอร์: การเลือกซื้อหอพัก-อะพาร์ตเมนต์ หรือห้องชุดในโครงการอาคารชุดเพื่อการปล่อยเช่า
คุณวิศิษฐ์ คุณาทฤศ นายกสมการชายและการตลาด อสังหาริมทรัพย์ / ประธานและกรรมการผู้จัดการ บริษัท เรียลตี้ เวิลด์ อัลไลแอนซ์ จำกัด
- 10:30 พัก-รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง
- 10:45 ข้อคิดในการบริหารจัดการอะพาร์ตเมนต์: การบริหารอาคาร การบริหารสิ่งอำนวยความสะดวก การว่าจ้างหน่วยงาน
คุณธนันท์เอก หวานจำ อดีตนายกสมการชายบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และกรรมการผู้จัดการ บริษัท อินเตอร์ เรียลตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 12:00 พัก-รับประทานอาหารกลางวัน
- 13:00 แนวทางการพัฒนาหอพัก-อะพาร์ตเมนต์: การเลือกทำเลที่ตั้ง การประมาณการพื้นที่ก่อสร้างเบื้องต้น การสำรวจตลาดอะพาร์ตเมนต์ การตั้งราคาเช่าห้อง การคำนวณทางการเงินเบื้องต้นเพื่อการวางแผนการพัฒนา
คุณไพโรจน์ หุ่นทอง ประธานบริหาร บริษัท สวณภูมิในท์บารซ่า จำกัด
- 14:30 พัก-รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง
- 14:45 ข้อคิดการลงทุนในธุรกิจหอพัก-อะพาร์ตเมนต์ใน กทม.และเขตเมืองภูมิภาค: จากประสบการณ์จริงในด้านต่าง ๆ
คุณณรงค์ จันทร์บูรณะพินิจ นักพัฒนาสังคมชำนาญการ สำนักงานส่งเสริมและพิทักษ์เยาวชน กระทรวงพัฒนาสังคมฯ
คุณธนันท์ นนนท์ ผู้จัดการทั่วไป บริษัท คอนคอร์ด แมนเนจเม้นท์ จำกัด
นพ.สมศักดิ์ มณีพิระกุล นายกสมการตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และประธานกรรมการ บริษัท ฟอর্বิสต์ จำกัด
คุณวสันต์ คงจันทร์ กรรมการผู้จัดการ บจก.เอเจเนซี่ ฟอর্বิสต์ เอสเตท แอฟแฟร์ส
- 17:00 ปิดการสัมมนา



ค่าลงทะเบียนท่านละ 3,000 บาท (ยังไม่รวม VAT 7%) กรณีนิติบุคคล สามารถหัก ณ ที่จ่ายได้ 3%

เลขที่ประจำตัวผู้เสียภาษี 3-101-954-456

และโปรดส่งใบโอนเงิน ถึงคุณภูวนัย สัตยพิพัฒน์ โทรสาร 0.2295.1154 โทรศัพท์ 0.2295.3905

สัมมนา: โครงการบ้าน-คอนโดขายดี

วันอังคารที่ 12 ตุลาคม 2553 เวลา 08:00-16:30 น. ณ โรงแรมสวิสโซเทล เลอ คองคอร์ด กรุงเทพฯ



- บริษัทพัฒนาที่ดิน SME จะสร้างซื้อสู้บริษัทมหาชนได้อย่างไร
- ถึงเวลาทำบ้านจัดสรร-คอนโดแข่งกับบริษัทมหาชนหรือยัง
- ฟังจากปากของนักพัฒนาที่ดินที่ทำโครงการขายดี
- ฟังบทวิเคราะห์เจาะลึกทำเล ประเภทและระดับราคาขายดี
- ฟังการคาดการณ์แนวโน้มว่าสินค้าดีที่จะขายดีในปี 2553

ฟังข้อมูลสำคัญที่เปิดเผยอย่างชัดเจนที่นี่ เท่านั้น

- ทำอย่างไรโครงการที่อยู่อาศัยจึงขายดี
- ทำไมโครงการของบริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์ หลายแห่งก็ขายดี

กำหนดการ

- 08:00 ลงทะเบียน
- 09:00 เปิดการสัมมนา
- 09:15 บทวิเคราะห์สินค้าบ้านและคอนโดที่ขายดี
- 10:30 พัก-รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง
- 10:45 การนำเสนอโครงการขายดี
- 12:00 พัก-รับประทานอาหารกลางวัน
- 13:00 เปิดใจแบบอย่างนักพัฒนาที่ดินมืออาชีพ
- 15:00 พัก-รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง
- 15:15 การสร้างแบรนด์สำหรับบริษัทพัฒนาที่ดิน
- 16:30 ปิดการสัมมนา

ค่าลงทะเบียนท่านละ 3,000 บาท (ยังไม่รวม VAT 7%) กรณีนิติบุคคล สามารถหัก ณ ที่จ่ายได้ 3%

เลขที่ประจำตัวผู้เสียภาษี 3-101-954-456

และโปรดส่งใบโอนเงิน ถึงคุณภูวนัย สัตยพิพัฒน์ โทรสาร 0.2295.1154 โทรศัพท์ 0.2295.3905

RE120: การวิเคราะห์ตลาดเพื่อวางแผนโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 15

วันพุธที่ 8 - เสาร์ที่ 11 กันยายน 2553 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย



Marketing Intelligent หลักสูตรศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด โครงการ อสังหาริมทรัพย์ Market Feasibility Study ที่ปรับปรุงใหม่

การปรับใช้ข้อมูลปฐมภูมิ / การวิเคราะห์ความแปรปรวน การแปลงข้อมูล / ระบบการตลาด และพฤติกรรมผู้บริโภค / แนวทางการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง

โทร.0.2295.2294 คุณปิยะดา (13,000 บาทยังไม่รวม VAT)

RE132: เทคนิคการขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ รุ่น 11

จันทร์ที่ 20- อังคารที่ 21 กันยายน 2553 ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ติดต่องาน คุณปิยะดา โทร.0.2295.2294 (7,000 บาท)

เป็นหลักสตรอบรมเพื่อสร้างเสริมทักษะให้เป็นนักขายมืออาชีพ เพราะการนำเสนอขายของนักขายที่สามารถ สร้างความเชื่อมั่นในการซื้ออสังหาริมทรัพย์

หัวข้อในการอบรม

- รายงานสถานการณ์โครงการขายดี ณ ไตรมาสปัจจุบัน: โครงการขายดีตั้งแต่ปี 52 - ไตรมาสปัจจุบัน จุดแข็งของโครงการที่ขายดี จุดเด่น/จุดขายของโครงการแนวโน้มลักษณะโครงการที่น่าประสบความสำเร็จ ฯลฯ

AP100: การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 86 วันที่ 13-16 ตุลาคม 2553 (13,000 บาท)



วันที่ 1: ภาคพื้นฐาน สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ข้อกฎหมายที่กระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน หลักแห่งมูลค่าทรัพย์สินในเชิงสากล

จบกว่า 3,000 คน สอนโดยผู้รู้/ทำประเมินเป็นจริง ๆ โทร.0.2295.2294 (คุณปิยะดา)

กัปตัน นายแพทย์ ครู แอร์โฮสเตก เจ้าของร้านก๋วย นายหน้า นักลงทุน ผู้ประเมิน ผู้พิมพ์ พณว.แอบค ฯลฯ ก็มาอบรมแล้ว!



Monthly Forum 94: "Brain Stroming: Rate Of Return On Real Estate Investment No.3" July 28, 2010, 13:00 - 17:00, at Supalai Grand Tower Rama III, Bangkok



**July 22 - 24, 2010
the 16th AVA Congress,
Bangkok**
Dr.Sopon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation joined the 16th Congress of the ASEAN Valuers Association where he was a board member. He participate as a speaker and an organizer.



**July 17-21, 2010
2nd Shanghai Real Estate
Tour**
The Thai Appraisal Foundation organized an international study visit to Shanghai World Expo and to see real estate projects. This is our second trip to Shanghai. We plan to organize two more in order to help raise fund for our Foundation to do public good deeds. Ms.Pattama Chantranukul, a board member of the Thai Appraisal Foundation led our group.



Monthly Forum 93: "Brain Stroming: Thailand's R.E. Assessment by the Leaders" Tuesday, June 29, 2010, 13:00 - 17:00, at Queen Sirikit National Convention Center



ประกวดเรียงความ

ชิงโล่รางวัลพระราชทาน

สมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี



“ดอนเมือง: แนวทางการใช้ประโยชน์สูงสุดเพื่อชาติ”

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จัดประกวดเรียงความ ประจำปี 2553 (ปีที่ 4) เพื่อส่งเสริมการใช้ความรู้และความคิดริเริ่มสร้างสรรค์ในการนำเสนอเรียงความที่สะท้อนถึงความจำเป็นในการวางแผนเพื่อใช้ประโยชน์ในที่ดิน กรณีสนามบินดอนเมือง เพื่อให้เกิดแนวคิดที่ดีที่เป็นประโยชน์ต่อทางราชการและประเทศชาติ

ระดับการประกวด

1. มัธยมศึกษา (ตอนต้น ปลายและ ปวช.)
2. อุดมศึกษา (ปวส. ปริญญาตรี และโท)
3. ประชาชนทั่วไป ไม่จำกัดวุฒิ อายุ เพศ

ข้อกำหนด

1. ความยาวของเรียงความคือ ไม่เกิน 1,000 คำ สำหรับชั้นมัธยมศึกษา; 1,500 คำสำหรับระดับอุดมศึกษา และ 2,000 คำสำหรับประชาชนทั่วไป
2. ให้มีเนื้อหาสาระเกี่ยวข้องกับหัวข้อที่จัดประกวด
3. เกณฑ์การตัดสินขึ้นอยู่กับความสมบูรณ์ของเนื้อหาความคิดริเริ่ม เนื้อหากระชับได้ใจความ

การใช้สำนวนภาษาไทย ถูกต้องตามอักขรวิธี เหมาะสม สละสลวย และสื่อความหมายชัดเจน

4. การเขียนเรียงความให้แจ้ง ชื่อ-สกุล ระบุประเภทเรียงความที่ส่งเข้าประกวดและสถานที่ที่สามารถติดต่อกลับได้ถูกต้อง

5. ส่งเรียงความเข้าประกวดได้คนละ 1 เรื่อง

รางวัล

1. รางวัลชนะเลิศ ระดับประชาชนทั่วไป อุดมศึกษาและมัธยมศึกษา จะได้รับโล่พระราชทานพร้อมเงินรางวัลละ 30,000, 25,000 บาท และ 20,000 บาท ตามลำดับ
2. รางวัลชมเชย ในทุกระดับๆ ละ 5 รางวัลๆ ละ 2,000 บาท รวม 15 รางวัล พร้อมใบประกาศเกียรติคุณ

เงื่อนไขการประกวด

1. เรียงความทุกเรื่องที่จะส่งเข้าประกวด ถือเป็นสิทธิของมูลนิธิฯ ที่จะใช้ประโยชน์เพื่อเผยแพร่ต่อสังคมตามที่เห็นสมควร
2. ผลการตัดสินของคณะกรรมการตัดสินถือเป็นอันยุติ

กำหนดการ

ส่งภายในวันอังคารที่ 29 ตุลาคม 2553

คณะกรรมการตัดสิน

ศาสตราจารย์ชาน กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล ประธานกรรมการอำนวยการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ผศ.อัศวิน พิชญโยธิน ประธานที่ปรึกษาโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

ดร.ถนอมวงศ์ ล้ำยอดมรรคผล คณะศิลปศาสตร์ ธรรมศาสตร์

อ.พัลลภ กฤตยานวัช ผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการบริหาร มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

การส่งเรียงความ

ทางไปรษณีย์: มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย 10 ถนนหิรัญ ยานนาวา กทม.10120

การติดต่อ

โทร.0.2295.3171, info@thaiappraisal.org



แหล่งข้อมูลความรู้อ้างอิงด้านอสังหาริมทรัพย์ การพัฒนาเมืองและการประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อช่วยในการเขียนเรียงความ



www.area.co.th

ศูนย์ข้อมูล-วิจัย-ประเมินค่าทรัพย์สินไทย
องค์กรจรรยาบรรณดีเด่น ได้รับรอง ISO 9001 เป็นแห่งแรก



www.thaiappraisal.org

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
องค์กรวิชาการสาธารณประโยชน์ไม่แสวงหากำไร เลขที่ กท.1075



www.trebs.ac.th

โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
สถาบันจัดการศึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์สำหรับนานาชาติ

สนามบินย้ายไปนานแล้ว แต่ยังไม่รู้จะเอาดอนเมืองไปทำอะไร นี่คือความสูญเสีย ทุกฝ่ายต้องช่วยคิดเพื่อชาติ

TRAINING COURSE: AP102: "VALUATION OF REAL ESTATE: INTERNATIONAL STANDARDS"

September 23-24, 2010 at the Thai Real Estate Business School, Bangkok

Intensive module for real estate professionals with practical knowledge and reliable valuation techniques

Day 1		1700	End of Day 1
0800	Registration	Day 2	
0830	Welcome	0830	The Income Approach, a simulation model for income producing properties with reference to source of cap. rate.
0840	Principles of international standards of value and valuation	1030	Morning Refreshment
1030	Morning Refreshment	1050	Session Continue the Income Approach
1050	The Cost Approach to value with reference to sources of information for practical calculation.	1200	Lunch
1200	Lunch	1300	Hypothetical Analysis, a residual approach for the valuation of vacant land for real estate investment purposes.
1300	The Market Comparison Approach, a logical model of valuation which is the most powerful approach.	1500	Afternoon Refreshment
1500	Afternoon Refreshment	1520	Reconciliation how to pick up an appropriate approach and how to weighed the approaches.
1520	Computer - assisted Mass Appraisal (CAMA) or automated valuation model, an extended scope of the market approach.	17.00	End of the two-day training. Certificate Award.



Taught in Bhutan, Cambodia, India, Indonesia, Nepal, Thailand and Vietnam: Come and Study With Us.

Baht 8,000 per person. Contact: Ms.Monthida Tel. +66 2295.3905 Email: training@trebs.ac.th

TRAINING: RE171: CSR FOR REAL ESTATE AND OTHER ENTERPRISES

September 10, 2010 at the Thai Real Estate Business School, Bangkok

The Thai Real Estate Business School (TREBS) would like to propose this one-day intensive training. Corporate Social Responsibility (CSR) is a must for large corporation particularly public companies which will help maintain sustainable growth and branding development.

THE COVERAGE: This training will cover the UN Global Compact, Drafted ISO 26000 and CSR, Obligation of the CSR, CSR and Soft Laws, CSR and Social Contribution, Economic Crisis and CSR, CSR and Brand Building and Case Studies,

MEANS OF TRAINING: Lectures, questions and answers, case studies and discussion

OUR SCHOOL: The Thai Real Estate Business School is a real estate education institution providing international real estate education to real estate professionals worldwide. It is a specialized school devoted to the multidisciplinary study of real estate management, valuation, surveying, and property development. We also conducted training for participants in Brunei, Bhutan, Cambodia, India, Indonesia, Myanmar, Nepal, Vietnam and the like.

MAIN INSTRUCTOR: Dr.Sopon Pornchokchai, Ph.D., D.FIABCI, CRS, MRICS. He has had experience in real estate research and valuation since 1982. He was a consultant to the ESCAP, UN-Habitat, International Labor Organization and other international organizations. He is an international councilor to the Appraisal Foundation which is the regulatory body of appraisal profession in the USA. He is a country representative of the International Association of Assessing Officers (IAAO) and the FIABCI at the United Nation ESCAP. In terms of CSR, he is the representative of the UN Global Compact for Thailand. He wrote a book "the Real CSR". He is a board member of the Thai Chamber of Commerce on Ethics and Sufficiency Economy. He conducted lecturers on CSR to public and private organizations in Thailand and abroad.

THE PROGRAM:

09:00	The Real CSR
10:30	Morning Refreshment.
10:45	Practical CSR on Soft Laws and Social Contribution.
12:00	Lunch
13:00	Economic Crisis, CSR and Brand Building
15:00	Afternoon Refreshment
15:15	Discussion on Possible CSR Activities for your companies.
16:30	Reconciliation
17:00	End of the Training.

**Effective CSR, Not Face-Lifting
Investment, Not A Waste
CSR: A Must During the Crisis
Brand Buiding through CSR**

Baht 4,000 per person. Contact: Ms.Monthida Tel. +66 2295.3905 Email: training@trebs.ac.th